Société d'habitation Québec

L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

N° 14

Février 2003

Le prix des logements : creux de vague entre 1991 et 2000

INTRODUCTION

L'analyse des transactions immobilières dans le secteur des maisons individuelles et des copropriétés permet de mieux cerner les coûts de logement que doivent assumer les ménages propriétaires et d'évaluer les écarts, parfois très grands, de ces coûts dans le temps et selon le territoire où ils résident. C'est l'objectif principal de cette étude, réalisée par un chercheur de la Société d'habitation du Québec, qui traite à la fois de la variabilité économique du prix des logements et de l'évolution temporelle de ce prix dans diverses régions du Québec.

Les données utilisées pour cette analyse sont tirées de transactions qui ont fait l'objet d'un enregistrement dans divers bureaux de la publicité des droits au Québec. Ces transactions concernent l'achat aussi bien de logements neufs que de logements existants. Afin d'obtenir une image fiable de la variabilité du coût des résidences, les prix moyens agrégés ont été compilés en utilisant un « panier fixe de transactions » (voir l'encadré), soit un volume de transactions constant dans le temps, en ce qui a trait aussi bien au type de résidence qu'à la situation géographique de celle-ci.

L'étude est divisée en deux chapitres. Le premier porte sur le marché dans sept entités urbaines : l'île de Montréal, la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal hors de l'île, les autres villes de la région de Montréal, la région de Québec, la zone Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, la région de l'ancienne ville de Hull et un dernier ensemble formé du regroupement des régions de Sherbrooke et de Trois-Rivières.

Le second chapitre présente la situation du marché dans chacun des bureaux de la publicité des droits. Il importe de souligner que l'étude ne porte que sur les données de 16 bureaux de la publicité des droits au Québec. Même si les informations obtenues ne concernent pas l'ensemble du Québec, les 16 bureaux choisis représentent la situation dans une diversité de régions. Ces données permettent d'avoir de bons indicateurs tant des écarts régionaux de prix que de leur tendance dans le temps. Les données proviennent de la firme Vistainfo Canada (aujourd'hui Fidelity National à la suite d'une fusion d'entreprises) ; cette firme recueille, dans divers bureaux de la publicité des droits au Québec, les informations de base concernant les transactions qui ont fait l'objet d'un enregistrement.

ANALYSE GÉNÉRALE

Ensemble du marché

Le prix moyen pondéré de l'ensemble formé des maisons individuelles et des copropriétés transigées en 2000 sur la totalité du territoire étudié se situe à 113 319 $. Il fluctue, cependant, de façon importante selon la région : entre un minimum de 67 802 $ dans la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean et un maximum de 160 226 $ sur l'île de Montréal. La distribution cumulative des prix de l'ensemble des résidences transigées permet de voir des variations régionales intéressantes. Si l'on fixe, par exemple, à moins de 110 000 $ le prix maximal qu'on aurait été prêt à payer, on observe qu'un tel prix aurait permis d'acheter 59,3 % des maisons individuelles et des copropriétés transigées sur l'ensemble du territoire étudié. Mais ce plafond donne accès à 74 % ou plus des résidences achetées à l'extérieur de la RMR de Montréal, alors qu'elle ne donne accès qu'à 60,8 % des résidences situées dans la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île et à 32,2 % sur l'île même.

Dans des strates supérieures de prix, on constate que moins de 7 % des transactions impliquent un prix de 150 000 $ ou plus à l'extérieur de la RMR de Montréal. Sur l'île de Montréal, 37,9 % des résidences ont coûté 150 000 $ et plus. Cette proportion est de 16,0 % dans la RMR sans l'île de Montréal.

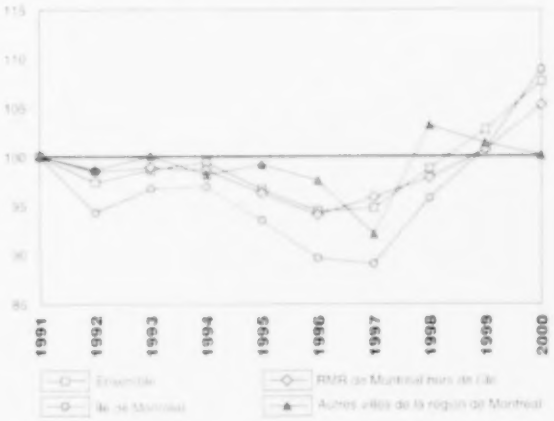
Transactions selon le prix de la propriété

Par rapport à un prix de départ fixé arbitrairement à 100 (indice) en 1991, on constate que les prix ont augmenté de moins de 7,6 % au cours des dix dernières années. Par ailleurs, malgré les écarts appréciables observables dans la progression des prix entre 1999 et 2000, l'évolution des prix a été relativement semblable dans chacune des régions

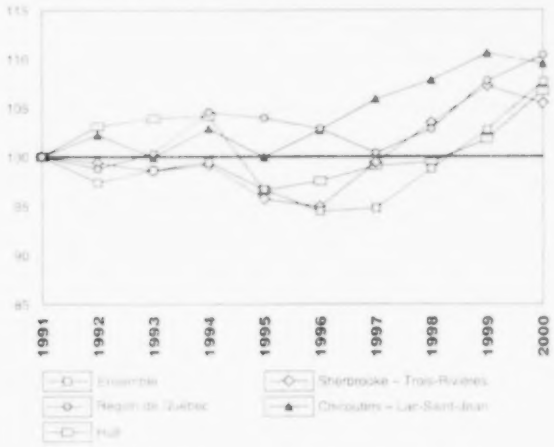
étudiées. En effet, si l'on fait exception des villes situées dans la grande région de Montréal, mais à l'extérieur de la RMR, où le prix moyen en 2000 est pratiquement identique à ce qu'il était en 1991, les hausses oscillent ainsi entre un maximum de 10,3 % dans la région de Québec et un minimum de 5,2 % dans la RMR de Montréal hors de l'île.

Sur l'ensemble du territoire, la décennie 1991-2000 se partage en deux périodes. Dans un premier temps, les prix suivent une tendance baissière jusqu'en 1996 alors que l'indice du prix moyen est de 94,5, soit 5,5 fois inférieur à son niveau de 1991. À compter de 1997, les prix se redressent et les hausses successives font en sorte qu'en 1999 on dépasse le niveau des prix de 1991, et qu'en 2000 l'indice du prix moyen se situe à 107,6 soit 7,6 % de plus que celui de 1991.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES ET DES COPROPRIÉTÉS DANS LA GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL ET DANS L'ENSEMBLE DU QUÉBEC ENTRE 1991 ET 2000 (BASE 1991=100)



ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES ET DES COPROPRIÉTÉS DANS DIVERSES RÉGIONS DU QUÉBEC ET DANS L'ENSEMBLE DU QUÉBEC ENTRE 1991 ET 2000 (BASE 1991=100)



Le mouvement des prix est géographiquement fort diversifié durant cette période. Ainsi, c'est sur l'île de Montréal qu'on observe le plus important recul des prix. À la fin de 1997, le prix moyen était de 10,9 % inférieur à son niveau de 1991. Toutefois, c'est aussi sur ce territoire que se sont produites les plus importantes hausses depuis 1997, des hausses respectives de 7,5 %, de 5,3 % et de 8 %, qui font en sorte que le prix moyen en 2000 dépasse légèrement celui qui a été observé sur l'ensemble des territoires étudiés. Dans les municipalités de la RMR de Montréal situées à l'extérieur de l'île, les prix moyens ont suivi des tendances similaires à ce qui se produit sur l'île, quoique l'ampleur du mouvement ait été plus réduite.

Dans les autres régions, l'indice des prix des logements a pratiquement toujours été supérieur à celui qu'on retrouvait dans l'ensemble du Québec. Malgré cette situation, ces régions montrent un niveau d'indice de prix similaire à celui de la région de Montréal en 2000. C'est ainsi que, dans la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, les prix moyens n'ont jamais reculé en deçà de leur niveau de 1991 ; néanmoins, en 2000, ils n'avaient augmenté que de 9,5 % par rapport à ce qu'ils étaient en 1991. Il en va de même dans la région de Québec où le prix moyen a peu fluctué durant la période et où, en 2000, il se situe en hausse de 10,3 % par rapport à 1991.

L'étude permet de distinguer et de comparer les marchés de la maison individuelle et de la copropriété. Le volume des copropriétés transigées compte pour 21 % de l'ensemble des transactions, ce qui représente une part significativement importante, compte tenu que seulement 5,1 % des ménages copropriétaires vivent dans des copropriétés selon le recensement de 1996. Cette surreprésentation peut s'expliquer en partie par le fait qu'une grande part des nouvelles habitations pour propriétaire-occupant était constituée de copropriétés (20 %) dans l'ensemble des centres de 10 000 habitants ou plus au Québec entre 1998 et 2000.

Le prix moyen des maisons individuelles est sensiblement supérieur à celui des copropriétés. Sur l'ensemble du territoire étudié, il est de 115 363 $, soit 9,7 % de plus que celui des copropriétés, dont le prix moyen est de 105 210 $. Le faible écart entre les prix moyens provient du fait que les transactions de copropriétés sont concentrées essentiellement dans trois régions (l'île de Montréal, la RMR de Montréal hors de l'île et la région de Québec) où le prix des logements est généralement élevé. Cette surreprésentation, par rapport aux maisons individuelles, des copropriétés à prix élevé dans la moyenne de l'ensemble du Québec fait en sorte que le prix moyen des copropriétés y est plus élevé qu'il ne le serait si la distribution des transactions de copropriétés était uniforme sur tout le territoire étudié. On le constate

bien quand on observe qu'à l'intérieur de chacune de ces régions les écarts de prix entre ces deux types de propriétés sont importants, voire très importants: 41,2 % sur l'île de Montréal (région où sont transigées près de 66 % de l'ensemble des copropriétés), 25,6 % dans la RMR de Montréal à l'exclusion de l'île de Montréal et 12,4 % dans la région de Québec.

Le prix moyen des maisons individuelles a été beaucoup moins touché par les tendances baissières que celui des copropriétés. En 1996, au creux du mouvement à la baisse sur le marché des maisons individuelles, le prix moyen n'est que de 3,4 % inférieur au prix de 1991 et, dès 1998, il dépasse le niveau de départ. Le mouvement ascendant se poursuit ensuite de façon telle qu'en 2000 ce prix moyen est 10,4 % plus élevé que le prix de 1991. En ce qui a trait aux copropriétés, la plongée des prix est beaucoup plus forte et se prolonge jusqu'en 1997, alors que le prix moyen est de 14,3 % inférieur à celui de 1991. Par la suite, ce prix moyen se relève de façon appréciable, mais l'importance de la chute du début de la période fait en sorte qu'en 2000 il demeure à un niveau qui est de 2,9 % inférieur à celui du début de la décennie.

Si on fait exception de la région de Sherbrooke – Trois-Rivières où le volume des copropriétés est d'une importance réduite (6 % des transactions dans la région), on constate que la tendance à la baisse du prix moyen des copropriétés s'est produite dans toutes les autres régions et que le niveau moyen est, en 2000, inférieur à ce qu'il était en 1991. Les plus forts reculs se sont produits dans la région de Québec (-6,9 %) et dans les municipalités de la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île (-6,3 %). C'est par ailleurs sur le territoire de l'île de Montréal que le recul par rapport à 1991 est le plus faible car le prix moyen n'est en 2000 que 0,8 % moins élevé que ce qu'il était alors.

Pour sa part, le prix moyen des maisons individuelles n'a reculé depuis 1991 dans aucune région. L'augmentation la plus forte se situe dans la région de Québec à 16,2 % tandis que le territoire de l'île de Montréal vient au second rang avec une hausse de 13,2 %. Dans un second groupe, on retrouve toutes les autres régions étudiées, à l'exception des villes de la région de Montréal extérieures à l'île, où la hausse du prix moyen oscille entre 9,5 % dans la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean et 5,6 % dans la région de Sherbrooke – Trois-Rivières. Le mouvement opposé du prix des copropriétés et de celui des maisons individuelles fait en sorte que l'écart entre le prix des copropriétés et celui des maisons individuelles a fortement augmenté au cours de la période.

PANIER FIXE DE TRANSACTIONS

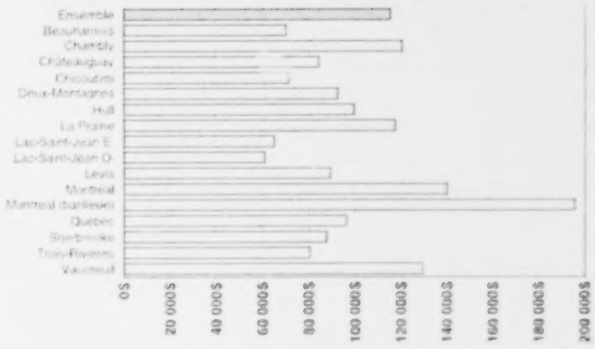
Les prix moyens dont il est fait mention dans cette étude ne sont pas des prix moyens bruts, mais des prix moyens à pondération fixe dans le temps. Ce type de prix moyen a été compilé afin d'éviter que des variations dans les prix moyens calculés puissent ne pas découler de changements dans la valeur intrinsèque attribuée aux biens, mais plutôt de simples variations dans le volume de transactions en ce qui a trait aux types de résidences ou aux municipalités concernées. Cette pondération est établie à partir du volume moyen de transactions observé, pour chaque type de résidence et dans chaque municipalité, entre 1991 et 1994.

Ainsi, on peut corriger les écarts dus uniquement aux variations dans le volume de transactions et obtenir une plus juste évaluation de l'évolution des prix dans le temps. L'étude illustre le cas où les prix moyens bruts, calculés en divisant la valeur totale des transactions par leur nombre, peuvent laisser croire à de fortes variations de prix alors que ces variations apparentes des prix sont dues uniquement aux fluctuations du volume de transactions des types de propriétés. Grâce à la méthode des prix moyens à pondération fixe, calculés en fonction d'un volume moyen de transactions, on fait disparaître les effets des seules variations du volume des transactions et, par conséquent, on obtient des prix qui reflètent bien l'évolution des valeurs réelles dans le temps.

ANALYSE PAR BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS

Cette analyse a pour but d'illustrer dans quelle mesure les tendances constatées dans les grands écarts de prix entre les régions existent aussi si l'on considère les territoires de plus petites entités géographiques.

PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS AU QUÉBEC EN 2000 ($)



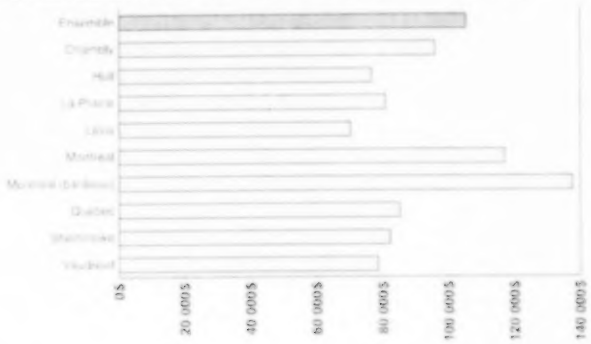
PANIER FIXE DE TRANSACTIONS

Les prix moyens dont il est fait mention dans cette étude ne sont pas des prix moyens bruts, mais des prix moyens à pondération fixe dans le temps. Ce type de prix moyen a été compilé afin d'éviter que des variations dans les prix moyens calculés puissent ne pas découler de changements dans la valeur intrinsèque attribuée aux biens, mais plutôt de simples variations dans le volume de transactions en ce qui a trait aux types de résidences ou aux municipalités concernées. Cette pondération est établie à partir du volume moyen de transactions observé, pour chaque type de résidence et dans chaque municipalité, entre 1991 et 1994.

Ainsi, on peut corriger les écarts dus uniquement aux variations dans le volume de transactions et obtenir une plus juste évaluation de l'évolution des prix dans le temps. L'étude illustre le cas où les prix moyens bruts, calculés en divisant la valeur totale des transactions par leur nombre, peuvent laisser croire à de fortes variations de prix alors que ces variations apparentes des prix sont dues uniquement aux fluctuations du volume de transactions des types de propriétés. Grâce à la méthode des prix moyens à pondération fixe, calculés en fonction d'un volume moyen de transactions, on fait disparaître les effets des seules variations du volume des transactions et, par conséquent, on obtient des prix qui reflètent bien l'évolution des valeurs réelles dans le temps.

PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS AU QUÉBEC EN 2000 ($)

PRIX MOYEN DES COPROPRIÉTÉS PAR BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS AU QUÉBEC EN 2000 ($)



Il ressort de cette analyse que l'écart des prix moyens est plus grand entre les territoires des bureaux de la publicité des droits qu'entre les grandes régions. On vérifie ainsi que le marché de l'habitation répond, entre autres, à des facteurs très locaux et que, par conséquent, l'évolution des prix au fil du temps est loin d'être uniforme géographiquement.

Quant au marché des copropriétés, il affiche une plus faible variabilité des prix entre les zones géographiques que celui des maisons individuelles, essentiellement parce qu'il est moins présent à l'extérieur des centres.

CONCLUSION

Les écarts de coûts de logement sont parfois très importants selon le territoire de résidence des ménages propriétaires. Ainsi, le prix moyen de l'ensemble des résidences transigées est près de deux fois et demie plus élevé sur l'île de Montréal que dans la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean. L'analyse aux niveaux plus désagrégés, par bureau de la publicité des droits et municipalités, montre des écarts encore plus grands.

L'examen de l'évolution des prix entre 1991 et 2000 a également permis d'observer des tendances fort variées selon les régions. Si, dans l'ensemble, un creux de vague a été observé dans la plupart des régions, ce phénomène est loin d'être uniforme. Ces constatations amènent à mieux cerner dans quelle mesure tant le prix des habitations que son évolution sont, entre autres, la résultante de conditions socio-économiques régionales et locales. Ces facteurs locaux que sont le revenu des ménages, les tendances démographiques, la rareté de l'espace, les politiques d'aménagement et les perspectives futures de développement jouent un rôle de premier ordre dans l'établissement de l'offre et de la demande de logements et, par conséquent, dans le prix qui en découle.

Le fait que le marché de la maison individuelle soit très différent de celui de la copropriété est un autre élément fort qui ressort de cette analyse. Le repli des prix, observable au début de la décennie, a été beaucoup plus prononcé pour la copropriété que pour la maison individuelle et, malgré une reprise sur ce dernier marché à la fin de la décennie, les prix demeurent généralement inférieurs en 2000 à ce qu'ils étaient en 1991. Le marché de la copropriété et, par conséquent, tant le niveau des prix que l'évolution de ceux-ci semblent donc répondre à des facteurs fort différents de ceux qui se rapportent à la maison individuelle.

PUBLICATIONS

FOREST, Paul, ***Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000.*** Société d'habitation du Québec, avril 2001.

FOREST, Paul, ***Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000 : tableaux annexes.*** Société d'habitation du Québec, avril 2001.

Réalisés dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, ces ouvrages sont disponibles au Centre de documentation de la Société :

Succursale de Québec **Tél. : (418) 646-7915**

Succursale de Montréal **Tél. : (514) 873-9611**

ou sur son site Internet : **www.shq.gouv.qc.ca**

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales et de la Métropole sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépôt légal – 2003
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1495-9520

© Gouvernement du Québec